

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Faits saillants

- À London, le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée comptant au moins trois unités est demeuré stable, s'établissant à 3,6 % en octobre 2007.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres compris dans un échantillon commun aux enquêtes de 2006 et de 2007 a augmenté de 2,3 %.
- Le principal facteur qui a pesé sur la demande de logements locatifs est la demande d'habitations pour propriétaireoccupant. Les facteurs ayant ajouté à la demande locative sont la croissance de l'emploi chez les jeunes, de l'immigration et de la population âgée.

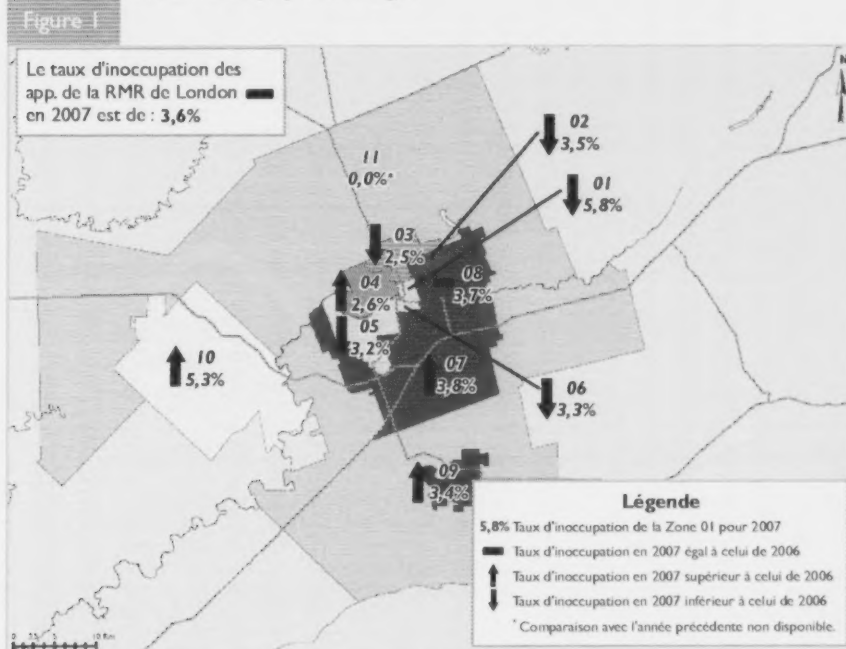


Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Le taux d'inoccupation est stable, les loyers moyens augmentent
- 6 Perspectives du marché locatif
- 9 Carte des zones de l'ell
- 11 Tableaux
- 24 Méthode de l'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est gratuite.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	2,6	2,6

Le taux d'inoccupation est stable, les loyers moyens augmentent

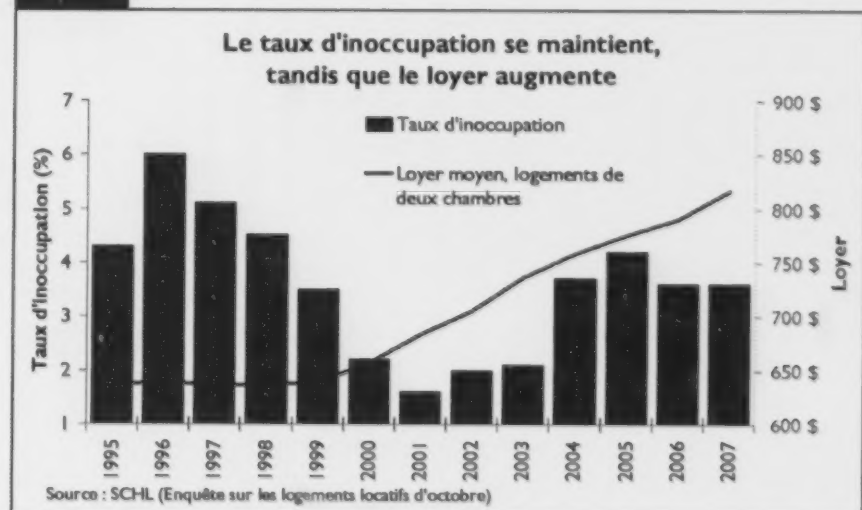
À London, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée de London (3,6 %) est demeuré inchangé par rapport aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2006. Le nombre de logements vacants est resté constant : il s'établissait à 1 400 unités en octobre 2007. L'univers des appartements locatifs s'est élargi quelque peu, passant de 39 200 unités en 2006 à 39 500 cette année. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,3 % entre octobre 2006 et 2007, une hausse

supérieure à celle de 1,7 % intervenue douze mois plus tôt.

La demande d'habitations pour propriétaireoccupant pèse sur la demande locative

L'intensification de la demande d'habitations pour propriétaireoccupant a pesé sur la demande locative, comme en témoigne la hausse de 5 % qu'ont connue les ventes de logements existants durant les trois premiers trimestres de 2007. Une partie de cette demande accrue émanait de locataires qui ont acquis leur première habitation et s'y sont installés, libérant les logements qu'ils louaient jusque-là. L'essor du mouvement d'accession à la propriété constaté cette année s'explique par la croissance régulière de l'emploi et un faible taux de

Figure 2



chômage, conjugués à des coûts d'emprunt modiques et une plus grande variété de produits hypothécaires.

L'attrait de l'accession à la propriété s'est surtout fait sentir sur le marché des maisons en rangée locatives. La mensualité moyenne – principal et intérêts – pour l'achat d'une maison en rangée existante de prix moyen était ces douze derniers mois de 850 \$ (selon l'hypothèse d'un amortissement sur une période de 25 ans, d'une mise de fonds de 5 % et d'un prêt consenti au taux affiché des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans). Ce montant est inférieur aux loyers moyens d'habitations équivalentes de deux ou trois chambres relevés par la SCHL lors de son Enquête sur les logements locatifs en octobre 2007.

La demande locative est étayée par l'immigration et la jeunesse

Parallèlement au mouvement vers l'accession à la propriété, qui a continué de favoriser la hausse du taux d'occupation, d'autres facteurs ont étayé la demande locative ces dernières années, y compris un solde migratoire résolument positif, largement dû à l'arrivée d'immigrants étrangers, et un niveau d'emploi élevé chez les jeunes.

L'immigration

En 2006, le solde migratoire net a atteint 3 100 personnes, un chiffre bien supérieur à la moyenne décennale de 2 200. Ce solde est principalement le résultat de l'influx d'immigrants étrangers, qui étaient au nombre de 2 500 en 2006. La vigueur de l'immigration devrait

s'être maintenue en 2007. Une grande partie des nouveaux arrivants au Canada se logent à priori sur le marché locatif, le temps de trouver une situation, d'établir une cote de solvabilité et, souvent, d'économiser une mise de fonds en vue de l'achat d'une habitation pour propriétaireoccupant.

L'emploi chez les jeunes

Le secteur des services crée des emplois, ce qui devrait dans une large mesure profiter aux jeunes adultes. Les jeunes qui décrochent un emploi de qualité quittent souvent le domicile familial et louent leur propre logement. D'après le Recensement de 2006, les jeunes adultes de la RMR de London vivent de façon autonome en proportion bien supérieure à la moyenne nationale : ils sont environ 39 % à habiter chez leurs parents – bien moins que les 51 % observés à l'échelle de l'Ontario.

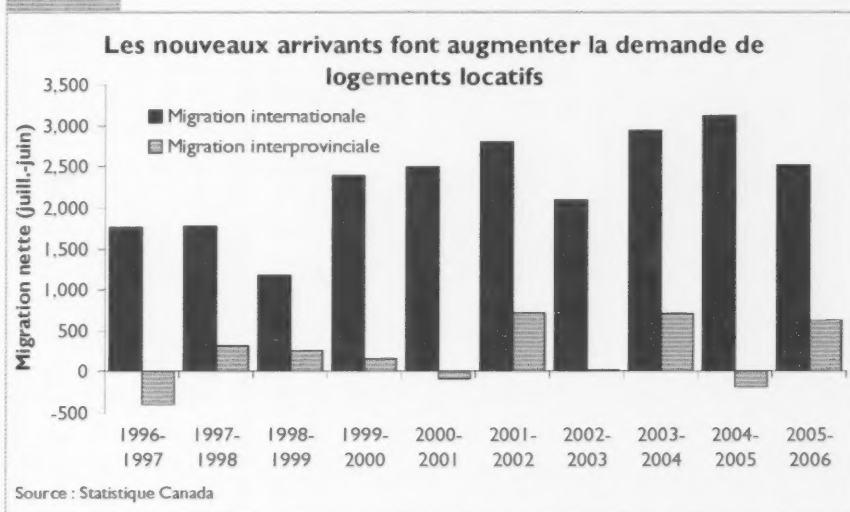
Les autres facteurs qui appuient la demande locative

La diminution de la taille des ménages et l'expansion de la population âgée ont gonflé la demande de logements locatifs. Selon les résultats du Recensement de 2006, 83 % des ménages qui se sont formés durant la période intercensitaire étaient composés de personnes seules, de familles monoparentales ou de couples sans enfants. Dans la ville de London, la proportion de locataires chez ces ménages de taille réduite (45 %) était plus élevée que chez les ménages plus nombreux, composés notamment de couples ayant des enfants (17 %).

Les tendances du taux d'occupation varient

Les tendances du taux d'occupation n'étaient pas uniformes, ni dans les différentes parties de la RMR de London, ni au niveau des divers types d'unités et d'immeubles.

Figure 3



Le taux d'occupation était le plus bas dans le Nord et le NordOuest de la ville de London

L'Enquête de la SCHL a révélé que le Nord de la ville de London (zone 3) avait le taux d'occupation le plus bas (2,5 %), suivi du NordOuest (zone 4), avec 2,6 %. Les jeunes (âgés de 15 à 24 ans) s'installent de préférence dans le Nord, où se situent la plupart des établissements d'enseignement postsecondaire. Étant donné que cette zone n'a vu que peu d'appartements s'ajouter à son univers locatif depuis 2002, son taux d'occupation, qui était de 3,9 % en 2006, s'est replié. Les aînés (âgés de 65 ans et plus), par contre, sont plus enclins à résider dans le NordOuest de la ville, où l'accès aux installations et services axés sur leurs besoins est plus aisé. Le Nord du centre-ville (zone 1) a encore une fois affiché le taux d'occupation le plus élevé (5,8 %).

Les unités locatives de taille réduite séduisent les locataires

Les unités de une et de deux chambres forment l'essentiel des appartements locatifs d'initiative privée dans la RMR de London. Ces deux types d'unités représentent plus de 93 % de l'univers locatif. Les appartements de une chambre ont, comme par le passé, le plus faible taux d'occupation, soit 2,6 %, en retrait par rapport aux 2,8 % observés en octobre 2006. La proportion d'appartements de deux chambres vacants a monté légèrement, passant de 4,0 %, l'an dernier, à 4,3 %, cette année. Les appartements de deux chambres se

louent en moyenne plus cher que les unités de moindre taille. Nombreux sont sans doute les ménages ayant accédé à la propriété durant l'année écoulée qui ont libéré des unités comparativement plus coûteuses, telles que des appartements de deux chambres.

La préférence des locataires va aux immeubles plus grands

Les immeubles d'appartements comptant entre 50 et 99 unités ont récolté le plus faible taux d'occupation, soit 2,3 %. Viennent ensuite les immeubles ayant 100 unités ou plus, qui représentent près de la moitié de l'univers des appartements de location et qui se distinguent par la qualité de leurs installations : leur taux d'occupation s'est établi à 3,0 %. En ce qui concerne les immeubles de moins de 50 unités, leur taux d'occupation, croissant, est inversement proportionnel à leur taille.

L'offre s'accroît, les loyers montent modérément

La hausse des loyers a incité les promoteurs à mettre en chantier de nouveaux appartements locatifs. Entre juillet 2006 et juin 2007, 539 de ces logements sont venus s'ajouter à l'offre existante, contre seulement 320 durant la même période de 2005 à 2006.

Les loyers varient par secteur et par type d'immeuble

L'ascension des loyers des logements existants n'a pas été uniforme à l'échelle de la région : elle a varié entre

1,3 %, dans le secteur Est de la ville de London, et 3,7 % à St. Thomas.

Le Nord et le NordOuest de la ville de London affichent les plus hauts loyers mensuels moyens pour un appartement de deux chambres. Ces deux secteurs ont recueilli 70 % de la nouvelle offre d'appartements locatifs d'initiative privée ces dix dernières années. Les loyers moyens les plus bas pour un appartement de deux chambres étaient pratiqués dans l'Est de la ville de London, où l'offre a quasiment stagné durant la même période.

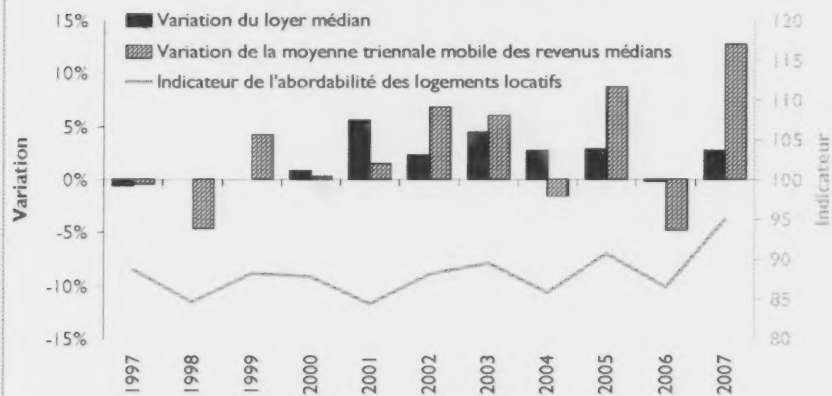
En moyenne, les appartements situés dans des immeubles plus récents et plus grands se sont loués plus cher, vu que leur finition et leurs installations sont généralement de qualité supérieure. Le loyer mensuel moyen d'un appartement de deux chambres dans les immeubles de plus de 100 unités dépassait de 40 % celui exigé dans des immeubles de trois à cinq unités. La demande de logements locatifs haut de gamme est restée vive. Le taux d'occupation le plus bas (3,1 %) a été observé du côté des logements dans les fourchettes de loyer supérieures.

Le marché locatif devient plus abordable

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des

Figure 3

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs atteint son sommet le plus élevé des 12 dernières années



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail), SCHL.

revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Selon ce nouvel indicateur, le marché locatif de London est devenu plus abordable cette année. Le coût de location d'un appartement de deux chambres à prix médian a augmenté de 2,7 % en 2007, tandis que le revenu médian des ménages locataires s'est amélioré de 12,8 %. En 2007, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de London se chiffre à 95, résultat le plus élevé obtenu pour cette ville au cours des douze années pour lesquelles cette mesure est disponible.

Les taux de disponibilité reculent

Dans la RMR de London, le taux de disponibilité global des appartements locatifs d'initiative privée est passé de 5,6 % en 2006 à 5,3 % cette année, touchant ainsi un creux sans précédent depuis que la SCHL a commencé à mener son Enquête sur la disponibilité des logements, en octobre 2005. Ceci signifie que sur le marché locatif, ces 12 derniers mois, la demande a pris le pas sur l'offre, ne serait-ce que modérément.

Un logement est disponible s'il est vacant, ou si son locataire actuel a donné ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail.

Pareillement au taux d'occupation, les taux de disponibilité ont reculé pour tous les types d'unités, sauf les appartements de deux chambres, à l'égard desquels il s'est stabilisé à 6,2 %. La variation à la baisse la plus marquée a été notée dans la catégorie des appartements de trois chambres, qui a affiché cette année un taux de 6,1 %, contre 8,7 % l'an dernier. Le taux de disponibilité des appartements de une chambre, quant à lui, est descendu de 4,7 à 4,2 %.

Les taux de disponibilité ont diminué dans tous les secteurs de la ville de London, à l'exception du NordOuest, tandis qu'ils ont augmenté ailleurs dans la RMR, à l'extérieur de London même. Le NordOuest de London, bénéficiaire de la moitié de la nouvelle offre locative des 12 derniers mois, a encore eu le moindre taux de disponibilité, soit 3,9 %, même si ce dernier présente une hausse par rapport aux 3,0 % observés en octobre 2006. Le SudOuest et l'Est de London comptaient la plus faible proportion d'appartements disponibles, alors que le centre-ville a conservé sa première place à cet égard, avec un taux de 7,6 %.

Les maisons en rangée vacantes se multiplient

Le taux d'occupation des maisons en rangée locatives d'initiative privée a poursuivi sa tendance à la hausse pour la troisième année d'affilée : il a atteint 4,8 %, alors qu'il se situait à

3,5 % en octobre 2006. Les maisons en rangée de deux chambres ont vu leur taux d'occupation passer de 4,5 %, l'an dernier, à 5,7 % cette année, et celles de trois chambres ont vu le leur augmenter de 1,5 points pour atteindre 4,5 %. Le taux de disponibilité des maisons en rangée locatives d'initiative privée a également enregistré une progression d'une année à l'autre, passant de 6,3 à 7,5 %. Les taux les plus élevés, tant en matière d'occupation que de disponibilité, ont été relevés à London Sud (zone 7), et les plus bas, à London Est (zone 8).

Même si leurs taux d'occupation et de disponibilité moyens ont monté en 2007, les maisons en rangée locatives d'initiative privée, neuves et existantes, ont vu leur loyer moyen progresser plus rapidement encore, à savoir de 2,6 %, alors que l'an dernier, il avait augmenté de 2,1 %. Cette accélération de la hausse des loyers en 2007 a touché les maisons en rangée de deux et de trois chambres.

La progression des loyers bien plus rapide que celle de l'inflation a vraisemblablement poussé certains ménages locataires de maisons en rangée à acheter leur première habitation. La demande de maisons en rangée en copropriété pour propriétaireoccupant s'est avérée robuste. Les achèvements de ce type d'habitations ont encore une fois approché les 300 unités : ce niveau de production est similaire à celui des trois dernières années, avec ce qui s'ensuit comme pression haussière additionnelle sur les taux d'occupation.

Perspectives du marché locatif

Le taux d'occupation va rester stable dans la RMR de London

Le taux d'occupation des appartements locatifs d'initiative privée restera relativement stable en 2008. En ce qui concerne les facteurs qui influent sur la demande, on s'attend à ce que le marché de l'emploi de la RMR de London devienne plus tendu en 2008 et que le taux de chômage, de 5,9 % en 2007, descende à 5,7 %. London continuera d'attirer un important flux d'immigrants, et davantage de jeunes trouveront du travail malgré le resserrement du marché de l'emploi. Les immigrants, le nombre de jeunes employés et les ménages de taille réduite, de plus en plus nombreux, gonfleront les rangs des locataires, malgré la poursuite du mouvement vers l'accession à la propriété.

Du côté de l'offre, les achèvements d'appartements locatifs demeureront exceptionnellement abondants ces deux prochaines années. Fin octobre 2007, plus de 1 400 appartements locatifs d'initiative privée étaient en construction dans la RMR de London. Le rythme des mises en chantier d'appartements locatifs devrait rester rapide en 2008. Ces 12 prochains mois, 800 nouvelles unités seront mises sur le marché. En conséquence, le taux d'occupation global sera de 3,9 %.

Le taux d'occupation va monter au centre-ville et au Nord-Ouest de London

La construction d'appartements destinés à la location a été dynamique au centre-ville (zone 1) et au Nord-Ouest (zone 4) de London. En octobre 2007, près de 1 000 appartements locatifs étaient en chantier et la plupart de ces appartements commenceront à être loués en 2008.

Le taux d'occupation moyen dans le secteur Nord-Ouest de la ville est passé de 1,6 % en 2005 à 2,6 % en 2007, grâce aux achèvements successifs de plusieurs grands immeubles d'appartements locatifs. Cette tendance va se maintenir en 2008. Le centre-ville de London n'a bénéficié d'aucun ajout à son offre locative en 2007, et son taux d'occupation est demeuré stable à 5,8 %. Plus de 250 nouvelles unités seront mises sur le marché au centre-ville en 2008, ce qui signifie que le taux d'occupation moyen devrait augmenter.

Le taux d'occupation des maisons en rangée va rester élevé

La demande de maisons en rangée locatives restera faible. Il ne s'est guère construit de nouvelles habitations de ce type dans la région de London depuis deux ans. La tendance haussière du taux d'occupation des maisons en rangée locatives se confirmera en 2008, face au mouvement continu d'accession à la

propriété chez les ménages locataires. La mensualité moyenne – principal et intérêts – pour l'achat d'une habitation devrait, en 2008, rester inférieure aux loyers moyens des maisons en rangée. On prévoit l'an prochain une hausse modérée (moins de 4 %) du prix d'achat moyen d'une maison en rangée.

Les augmentations de loyer seront proches du taux d'inflation

En 2006 et 2007, le taux d'occupation global sur le marché des appartements locatifs de London, soit 3,6 %, était équivalent à sa moyenne sur 15 ans. Le taux de

disponibilité est descendu de 5,6 à 5,3 % : autrement dit, il est demeuré relativement stable. La quantité assez importante d'unités disponibles limitera le taux d'augmentation des loyers des appartements locatifs existants. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres progressera de 2 % en 2008.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2006 à 550 \$ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs reste inchangé à 2,6 % en octobre 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains¹ du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

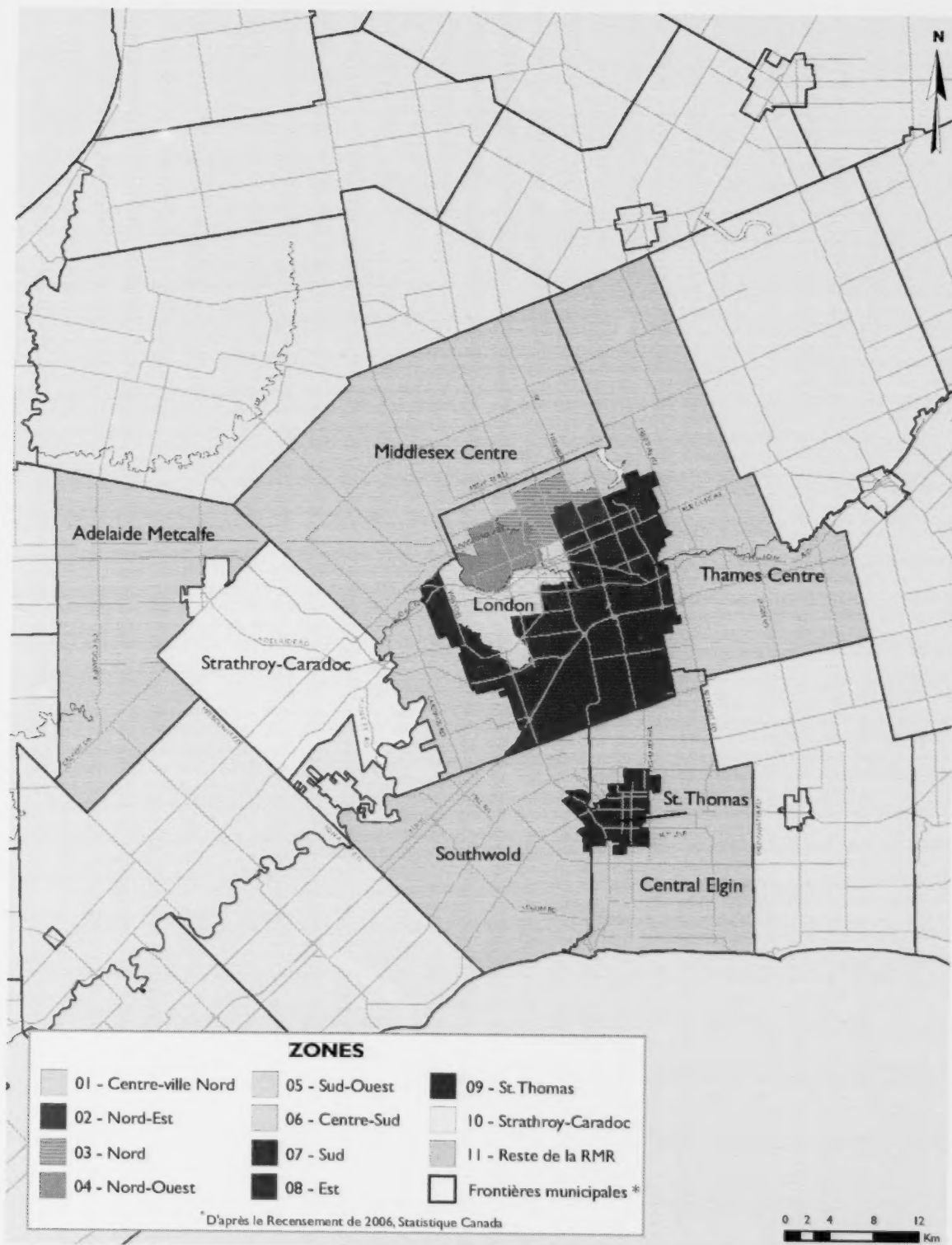
Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 \$), Vancouver (1 084 \$), Toronto (1 061 \$), Ottawa (961 \$), Edmonton (958 \$) et Barrie (934 \$). C'est à Trois-Rivières (487 \$) et Saguenay (490 \$) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont

tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 \$ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE LONDON	
Zone 1	Centre-ville Nord - Secteurs de recensement 0022, 0023, 0033 et 0034. Zone délimitée par la rue Oxford au nord, par la rue Adelaide à l'est, et par la rivière Thames au sud et à l'ouest.
Zone 2	Nord-Est - Secteurs de recensement 0038-0041 et 0046-0048. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'ouest, par la route Clarke à l'est et par la rivière et la route Kilally au nord.
Zone 3	Nord - Secteurs de recensement 0042, 0043, 0045 et 0049-0051. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'est (sauf pour le secteur au nord de la rivière), par les limites de la ville au nord et par la rivière à l'ouest.
Zone 4	Nord-Ouest - Secteurs de recensement 0008, 0009, 0020, 0021 et 0044. Zone délimitée par la promenade Riverside et la rivière au sud, par la route Sanatorium à l'ouest, par les limites de la ville au nord, et par la rivière (qui la sépare de la zone 3) à l'est.
Zone 5	Sud-Ouest - Secteurs de recensement 0005-0007, 0010, 0011, 0019 et 0110. Zone délimitée par la route Wharncliffe à l'est par la rivière Thames au nord, par les routes Southdale et Lambeth au sud et par la région de Byron à l'ouest.
Zone 6	Centre-Sud - Secteurs de recensement 0015-0018. Englobe le secteur Old South; zone délimitée par la route Wharncliffe à l'ouest, par la rue Adelaide à l'est, par la route Baseline au sud et par la rivière Thames au nord.
Zone 7	Sud - Secteurs de recensement 0001-0004 et 0012-0014. Zone délimitée par la route Wharncliffe à l'ouest, par la zone 6 et la rivière Thames au nord, par l'autoroute 401 au sud et par les limites de la ville à l'est.
Zone 8	Est - Secteurs de recensement 0024-0032 et 0035-0037. Zone délimitée par la rue Adelaide à l'ouest, par la rue Oxford au nord (à l'exception du secteur à l'est de la route Clarke), par les limites de la ville à l'est et par l'embranchement sud de la rivière Thames au sud.
Zones 1-8	Ville de London
Zone 9	St. Thomas
Zone 10	Canton de Strathroy-Caradoc
Zone 11	Reste de la RMR - Comprend les marchés qui ne font pas partie des zones 1-10.
Zones 1-11	RMR de London

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

**1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de London**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	5,5 d	**	3,5 c	3,3 c	8,6 a	8,5 a	**	**	5,9 a	5,8 b
Zone 2 - Nord-Est	1,6 b	**	1,7 a	2,2 b	4,6 a	4,2 b	13,6 a	**	3,6 a	3,5 b
Zone 3 - Nord	2,3 a	2,3 c	3,6 c	1,0 a	4,1 b	3,7 b	4,5 c	2,0 a	3,9 b	2,5 a
Zone 4 - Nord-Ouest	0,0 a	0,0 b	1,3 a	0,9 a	2,5 a	4,2 a	7,1 b	3,1 b	2,0 a	2,6 a
Zone 5 - Sud-Ouest	0,9 a	1,7 a	4,0 a	1,9 a	3,5 a	4,2 a	4,7 b	2,0 a	3,7 a	3,2 a
Zone 6 - Centre-Sud	3,5 d	2,2 c	3,4 b	3,4 c	6,7 b	3,3 c	2,9 c	3,9 d	4,6 a	3,3 b
Zone 7 - Sud	5,8 b	3,5 c	2,6 a	4,3 a	2,9 a	3,5 a	7,0 a	4,5 b	3,1 a	3,8 a
Zone 8 - Est	**	**	3,8 c	3,5 c	3,2 c	3,4 c	**	**	3,7 c	3,7 b
Ville de London (zones 1-8)	3,8 c	3,0 b	2,9 a	2,4 a	4,2 a	4,4 a	5,6 b	4,4 b	3,7 a	3,6 a
Zone 9 - St. Thomas	**	**	2,6 b	4,2 b	2,1 b	2,7 a	**	**	2,5 a	3,4 b
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	8,1 a	**	2,4 a	8,7 b	4,4 a	3,2 c	0,0 a	**	3,7 a	5,3 b
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	0,0 d	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 d
London (RMR)	4,0 c	3,3 b	2,8 a	2,6 a	4,0 a	4,3 a	5,6 b	4,5 b	3,6 a	3,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de London**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	476 b	508 a	606 a	656 a	879 c	910 b	1 044 d	1 115 d	727 b	761 b
Zone 2 - Nord-Est	486 a	507 a	592 a	621 a	698 a	723 a	783 a	870 a	658 a	683 a
Zone 3 - Nord	519 b	494 b	704 a	697 a	965 b	957 b	1 526 a	1 460 b	873 b	860 b
Zone 4 - Nord-Ouest	528 a	541 a	697 a	731 a	858 a	924 a	994 a	1 018 a	779 a	833 a
Zone 5 - Sud-Ouest	524 a	524 a	636 a	656 a	803 a	830 a	839 a	867 a	741 a	772 a
Zone 6 - Centre-Sud	502 a	494 b	582 a	610 a	798 b	816 b	1 064 b	1 086 b	686 a	710 a
Zone 7 - Sud	515 a	519 a	609 a	632 a	766 b	773 a	767 b	782 b	708 a	719 a
Zone 8 - Est	410 a	433 b	551 a	573 a	659 a	662 a	726 b	789 c	603 a	620 a
Ville de London (zones 1-8)	490 a	506 a	632 a	658 a	803 a	829 a	971 a	995 a	729 a	755 a
Zone 9 - St. Thomas	426 a	433 a	566 a	567 a	673 a	693 a	**	772 d	633 a	642 a
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	418 a	**	588 a	616 a	685 a	710 a	733 a	743 b	639 a	674 a
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.	684 a	**	a.l.e.	a.l.e.	685 a	**
London (RMR)	486 a	501 a	628 a	652 a	790 a	816 a	961 a	987 a	721 a	746 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de London**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville Nord	**	324	74 c	2 281	126 a	2 200	**	155	289 b	4 961
Zone 2 - Nord-Est	**	73	41 b	1 825	116 b	2 754	**	79	167 b	4 732
Zone 3 - Nord	1 c	46	12 a	1 267	59 b	1 582	4 a	210	77 a	3 104
Zone 4 - Nord-Ouest	0 b	182	30 a	3 146	155 a	3 728	5 b	171	190 a	7 227
Zone 5 - Sud-Ouest	2 a	115	38 a	1 999	138 a	3 307	6 a	306	184 a	5 727
Zone 6 - Centre-Sud	4 c	193	39 c	1 155	29 c	859	6 d	147	78 b	2 354
Zone 7 - Sud	3 c	85	61 a	1 443	93 a	2 680	9 b	207	166 a	4 415
Zone 8 - Est	**	100	60 c	1 696	66 c	1 953	**	134	142 b	3 882
Ville de London (zones 1-8)	34 b	1 117	355 a	14 812	842 a	19 063	62 b	1 409	1 293 a	36 402
Zone 9 - St. Thomas	**	78	35 b	826	42 a	1 584	**	56	86 b	2 544
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	**	**	15 b	172	9 c	279	**	8	25 b	470
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0 d	79	a.l.e.	a.l.e.	0 d	100
London (RMR)	40 b	1 206	405 a	15 830	893 a	21 006	66 b	1 474	1 404 a	39 516

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de London**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	**	6,6 c	5,5 b	5,2 b	10,0 a	10,3 a	**	**	7,9 a	7,6 a
Zone 2 - Nord-Est	4,0 b	**	3,5 a	4,5 b	7,4 a	6,1 b	14,7 a	**	6,1 a	5,6 b
Zone 3 - Nord	2,3 a	2,3 c	5,0 b	2,9 a	5,6 b	6,2 b	6,3 b	3,9 a	5,3 a	4,7 a
Zone 4 - Nord-Ouest	0,5 a	0,0 b	2,1 a	2,1 a	3,6 a	5,5 a	8,3 b	4,9 a	3,0 a	3,9 a
Zone 5 - Sud-Ouest	3,5 c	5,2 a	7,0 a	4,1 a	6,3 a	6,9 a	7,6 b	4,9 a	6,6 a	5,8 a
Zone 6 - Centre-Sud	6,9 b	4,9 c	5,1 b	4,6 b	9,7 a	4,6 b	4,3 c	3,9 d	6,8 a	4,6 b
Zone 7 - Sud	8,2 b	7,0 c	5,7 a	5,8 a	5,8 a	5,6 a	10,3 a	6,4 b	6,0 a	5,7 a
Zone 8 - Est	**	**	5,6 b	4,7 c	5,9 c	5,5 b	**	**	6,0 b	5,2 b
Ville de London (zones 1-8)	5,7 b	4,3 b	4,7 a	4,1 a	6,4 a	6,4 a	8,8 a	6,2 b	5,8 a	5,4 a
Zone 9 - St. Thomas	**	**	4,0 b	5,6 b	2,8 a	3,8 b	**	**	3,5 b	4,5 b
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	8,1 a	**	3,2 b	11,6 c	6,2 a	3,5 c	0,0 a	**	5,1 a	6,5 b
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,3 a	**	a.l.e.	a.l.e.	1,0 a	**
London (RMR)	5,9 b	4,5 b	4,7 a	4,2 a	6,1 a	6,2 a	8,7 a	6,1 b	5,6 a	5,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de London

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	++	2,7 b	2,6 c	1,7 c	++	3,3 d	**	**	2,6 c	**
Zone 2 - Nord-Est	3,6 d	**	3,2 b	2,3 a	1,8 a	1,6 a	0,8 a	**	2,1 a	2,0 a
Zone 3 - Nord	**	**	2,7 a	2,2 b	2,1 a	2,3 a	**	**	2,2 a	2,2 a
Zone 4 - Nord-Ouest	0,9 a	**	2,4 a	1,9 a	2,0 a	2,0 a	1,2 a	1,3 a	1,8 a	2,2 a
Zone 5 - Sud-Ouest	1,2 a	2,5 b	0,9 a	2,6 a	0,9 a	2,3 a	++	5,6 d	1,0 a	2,5 a
Zone 6 - Centre-Sud	4,7 c	2,0 c	2,7 a	2,6 a	2,5 a	2,0 a	**	**	2,4 a	2,6 a
Zone 7 - Sud	**	1,4 a	1,9 a	1,9 a	1,4 a	2,5 a	**	**	1,6 a	2,7 a
Zone 8 - Est	**	**	3,4 d	**	3,2 d	++	**	**	3,1 d	1,3 d
Ville de London (zones 1-8)	2,1 b	1,6 b	2,4 a	2,1 a	1,7 a	2,2 a	1,2 a	2,1 c	2,0 a	2,3 a
Zone 9 - St. Thomas	**	**	++	3,0 b	1,6 c	4,2 d	**	**	1,1 d	3,7 c
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	3,4 a	**	2,7 a	2,8 a	3,4 a	2,6 a	**	**	3,1 a	2,7 a
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
London (RMR)	2,1 a	1,6 b	2,3 a	2,2 a	1,7 a	2,3 a	1,2 a	2,1 c	1,9 a	2,4 a

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de London

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
London (RMR)										
Avant 1940	**	3,3 d	5,6 c	4,4 c	3,3 d	4,2 d	**	**	5,0 c	4,4 c
1940 à 1959	4,8 d	5,0 d	2,9 b	4,4 c	6,4 c	6,7 c	11,3 d	4,1 d	4,9 b	5,3 b
1960 à 1974	1,7 a	2,9 a	2,4 a	2,1 a	3,7 a	3,2 a	7,2 a	3,7 d	3,2 a	2,7 a
1975 à 1989	2,8 b	1,9 b	2,4 a	1,7 a	3,4 a	3,6 a	3,2 a	3,1 a	3,0 a	2,8 a
1990 à 1999	5,9 c	**	1,5 a	3,3 a	1,5 a	2,9 a	0,0 d	**	1,5 a	3,0 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.e.	6,0 b	5,3 c	11,9 c	12,3 a	**	14,9 d	11,0 c	10,8 a
Tous les immeubles	4,0 c	3,3 b	2,8 a	2,6 a	4,0 a	4,3 a	5,6 b	4,5 b	3,6 a	3,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de London

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
London (RMR)										
Avant 1940	429 a	459 a	540 a	582 a	668 a	689 a	916 d	1 080 c	587 a	622 a
1940 à 1959	430 b	438 a	549 a	562 a	628 a	651 a	723 a	787 a	587 a	600 a
1960 à 1974	508 a	523 a	632 a	642 a	742 a	747 a	978 a	985 a	699 a	707 a
1975 à 1989	532 a	554 a	673 a	691 a	800 a	828 a	1 036 b	1 058 a	754 a	777 a
1990 à 1999	482 c	**	707 a	714 a	842 a	841 a	**	**	809 a	810 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.e.	**	873 a	1 370 a	1 240 a	a.l.e.	**	1 344 a	1 150 a
Tous les immeubles	486 a	501 a	628 a	652 a	790 a	816 a	961 a	987 a	721 a	746 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de London

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
London (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	4,7 d	**	2,4 c	5,7 d	**	**	3,9 c	6,5 c
6 à 19 unités	5,8 d	**	4,4 c	4,7 c	4,3 b	4,5 b	9,9 c	5,9 d	4,7 b	4,8 b
20 à 49 unités	3,4 c	5,1 c	3,8 a	3,2 b	6,0 a	4,7 a	11,9 a	3,4 c	5,3 a	4,0 a
50 à 99 unités	3,7 c	1,7 b	2,0 a	1,6 a	3,2 a	2,9 a	3,4 d	5,1 c	2,7 a	2,3 a
100 unités et +	0,3 a	1,0 a	2,1 a	1,5 a	3,7 a	4,4 a	3,3 b	2,8 a	3,0 a	3,2 a
Tous les immeubles	4,0 c	3,3 b	2,8 a	2,6 a	4,0 a	4,3 a	5,6 b	4,5 b	3,6 a	3,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de London

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
London (RMR)										
3 à 5 unités	436 b	457 b	529 a	583 a	637 a	652 a	771 b	899 b	586 a	630 a
6 à 19 unités	413 a	441 a	523 a	544 a	631 a	657 a	791 c	797 b	575 a	600 a
20 à 49 unités	486 a	489 a	584 a	593 a	708 a	718 a	791 a	805 a	656 a	663 a
50 à 99 unités	516 a	529 a	632 a	655 a	745 a	764 a	829 b	920 c	692 a	709 a
100 unités et +	548 a	559 a	695 a	721 a	901 a	932 a	1 146 a	1 122 a	823 a	853 a
Tous les immeubles	486 a	501 a	628 a	652 a	790 a	816 a	961 a	987 a	721 a	746 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

RMR de London

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	4,4 d	**	5,7 d	4,9 d	7,2 b	6,7 b	1,7 b	3,7 b	8,0 a	5,0 a
Zone 2 - Nord-Est	0,0 c	2,6 c	3,6 d	**	6,8 a	3,3 b	2,7 a	1,4 a	1,7 a	5,6 c
Zone 3 - Nord	1,4 d	1,1 a	4,8 d	2,2 c	1,7 b	1,9 c	1,7 a	1,5 a	5,1 b	2,9 a
Zone 4 - Nord-Ouest	10,9 d	**	**	8,0 b	4,4 a	4,7 a	2,2 a	1,1 a	1,8 a	2,5 a
Zone 5 - Sud-Ouest	5,2 d	0,0 c	6,1 c	3,1 d	4,0 a	4,6 b	3,9 b	4,3 a	3,3 b	2,4 a
Zone 6 - Centre-Sud	**	**	6,0 b	4,2 c	6,4 a	4,1 c	3,6 a	0,9 a	4,5 a	2,1 a
Zone 7 - Sud	1,3 a	**	6,0 a	8,8 a	6,6 a	6,3 c	3,1 a	0,9 a	1,5 a	3,4 a
Zone 8 - Est	**	**	4,1 d	**	6,0 a	3,6 b	0,8 a	3,4 a	0,2 a	1,1 a
Ville de London (zones 1-8)	4,2 d	7,4 c	5,2 b	5,1 b	5,6 a	4,2 a	2,6 a	2,2 a	3,1 a	3,1 a
Zone 9 - St. Thomas	2,9 c	**	2,3 b	2,0 b	2,4 a	3,4 a	4,3 a	4,5 a	0,4 a	4,8 a
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	**	**	2,8 a	8,6 b	7,0 a	2,8 c	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 11 - Reste de la RMR	**	**	**	a.l.e.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
London (RMR)	3,9 c	6,5 c	4,7 b	4,8 b	5,3 a	4,0 a	2,7 a	2,3 a	3,0 a	3,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de London

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
London (RMR)										
Moins de 550 \$	4,5 d	3,8 c	3,3 c	3,3 c	1,8 c	3,9 d	**	**	3,3 c	3,5 c
550 à 649 \$	5,7 d	4,2 d	3,8 b	3,7 b	3,3 c	2,4 c	0,0 d	**	3,7 a	3,4 b
650 à 799 \$	**	0,0 d	2,4 a	2,7 a	4,5 a	4,7 a	10,7 d	**	4,0 a	4,0 a
800 à 999 \$	a.l.e.	a.l.e.	2,1 c	0,5 a	2,3 a	3,3 a	5,5 c	6,7 c	2,6 a	3,2 a
1000 à 1249 \$	a.l.e.	a.l.e.	5,2 d	**	0,4 b	7,3 b	0,7 b	0,6 b	0,9 a	6,3 b
1250 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	4,0 c	3,7 c	**	0,0 d	3,8 c	3,1 c
Toutes les fourchettes	4,0 c	3,3 b	2,8 a	2,6 a	4,0 a	4,3 a	5,6 b	4,5 b	3,6 a	3,6 a

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de London

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	7,3 a	**	**	**	3,6 d
Zone 2 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	5,7 d	**	3,9 a	**	4,3 b	**
Zone 3 - Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	16,7 a	3,6 a
Zone 4 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	1,3 a	2,4 a	2,8 a	4,0 a	2,3 a	3,5 a
Zone 6 - Centre-Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.	**	**	**	**
Zone 7 - Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,7 a	5,9 a	2,7 a	6,1 a
Zone 8 - Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	4,9 c	5,0 c	3,1 d	2,2 a	3,8 c	2,9 a
Ville de London (zones 1-8)	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	4,5 b	6,0 b	3,1 a	4,5 a	3,5 a	4,9 a
Zone 9 - St. Thomas	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	a.l.e.	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	a.l.u.	**	**
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
London (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	4,5 b	5,7 b	3,0 a	4,5 a	3,5 a	4,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**2.1.2 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de London**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	681 a	698 a	755 a	762 a	733 a	741 a
Zone 3 - Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	802 a	830 a	895 a	928 a	865 a	896 a
Zone 6 - Centre-Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**
Zone 7 - Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	803 a	814 a	845 a	851 a
Zone 8 - Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	723 a	747 a	830 b	898 a	792 a	860 a
Ville de London (zones 1-8)	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	853 a	878 a	861 a	887 a	858 a	884 a
Zone 9 - St. Thomas	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	**	**	a.l.e.	a.l.u.	**	**
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
London (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	835 a	871 a	861 a	887 a	852 a	881 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$).

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de London**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	2 a	28	**	**	2 d	56
Zone 2 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	198	**	44	**	639
Zone 3 - Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	4 a	112
Zone 4 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	11 a	463	39 a	970	50 a	1 433
Zone 6 - Centre-Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**
Zone 7 - Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	20 a	339	25 a	409
Zone 8 - Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	6 c	125	8 a	377	14 a	502
Ville de London (zones 1-8)	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	61 b	1 015	105 a	2 343	165 a	3 358
Zone 9 - St. Thomas	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
London (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	61 b	1 069	105 a	2 343	165 a	3 412

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.



**2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de London**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	7,3 a	**	**	**	**
Zone 2 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	6,7 a	10,8 d	7,1 a	**
Zone 3 - Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	20,0 a	7,1 a
Zone 4 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	4,8 a	5,0 a	6,2 a	7,2 a	5,8 a	6,5 a
Zone 6 - Centre-Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.	**	**	**	**
Zone 7 - Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	6,5 a	8,0 a	6,1 a	8,9 a
Zone 8 - Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	5,7 b	5,0 c	5,8 c	3,3 a	5,8 b	3,7 b
Ville de London (zones 1-8)	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	7,2 a	8,5 b	6,2 a	7,2 a	6,5 a	7,6 a
Zone 9 - St. Thomas	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	a.l.e.	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	a.l.u.	**	**
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
London (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	7,1 a	8,1 b	6,0 a	7,2 a	6,3 a	7,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de London

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	2,3 a	3,6 a	2,0 a	3,1 a	1,9 a	3,3 a
Zone 6 - Centre-Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - Sud	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	1,7 a	**	1,7 a
Zone 8 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	4,0 c	**	2,5 a	**	2,5 a
Ville de London (zones 1-8)	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,0 a	3,2 a	2,1 a	2,6 a	2,0 a	2,6 a
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	a.l.u.	**	**
Zone 11 - Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
London (RMR)	**	**	**	**	2,0 a	3,2 a	2,1 a	2,6 a	2,1 a	2,6 a

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatives, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

F

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

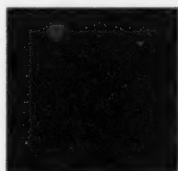
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
 - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Abonnez-vous

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
 - Abbotsford
 - Kingston
 - Peterborough
 - Barrie
 - Guelph
 - Brantford

Détails

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation